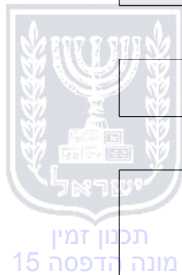


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0469858

בר/24/40 - פיצול מגרש מנחלה 163 בקדרון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

13/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש למגורים אי' מאזור מגורים בנחלה חקלאית לצורך מימוש הנכס מבלי לחייב את בעלי הזכות לעזוב את ביתם בקדרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בר/24/40 - פיצול מגרש מנחלה 163 בקדרון

456-0469858

מספר התכנית

3.072 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

218210 קואורדינאטה X

636150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה חקלאית במושב קדרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון	הדר	163	

שכונה נחלות חקלאיות במושב קדרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4707	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
24/09/1980	77	2660	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 40 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 40
21/05/2007	2835	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 40 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 40 /12
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3 תחולנה על תכנית זו. מספר מבא"ת: 456-0116269	כפיפות	בר/ מק/ 309 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/09/2017	עפר נצר	27/09/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	זאב רוזנבלט			קדרון	הדר	163	08-8596461	08-8596461	kaplana@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב רוזנבלט			קדרון	הדר	163	08-8596461	08-8596461	kaplana@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-5374396	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328, נחלים 49950.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. הפרדת מגרש למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה למגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים (חלקות א')	3,000	97.66
קרקע חקלאית	72	2.34
סה"כ	3,072	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.78	699.77	מגורים א'
74.88	2,300.6	מגורים בישוב כפרי
2.34	71.84	קרקע חקלאית
100	3,072.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



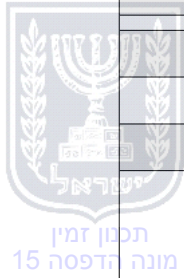
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן, חניה מקורה. 2. ההוראות לבריכת השחיה הינן בהתאם לתכנית הנושאת לבריכות בר/ 309.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים יח"ד אחת לבעל משק ויח"ד שניה עבור הורים במבנה אחד צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', שטחי שרות, עבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים בהם יותר גם שימוש במבנים לפעילות לא חקלאית, בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן, חניות מקורות. 2. לא תינתן כניסה נפרדת למרתף מלבד דרך יח"ד מעליה. 3. ההוראות לבריכת השחיה הינן בהתאם לתכנית הנושאת לבריכות בר/ 309.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים כחלק מהאזור החקלאי המשקי של הנחלה.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי
א	מבנים חקלאיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מטח הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	257.5	(2)	(1) 57.5	200	699	1		מגורים אי'
(6) 5	(5)	(4) 3	(4) 3	(3)	2	9	(10) 2	405	(9) 80	(8) 70	(7) 255	2301	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	4	4	1	2	9		690.3			(11) 690.3	2301	2	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5	0	4	4		1	(12) 6		690.3			(11) 690.3	2301	2	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(16) 0	0	3	0			(12) 6		(15) 43.2			(14) 43.2	(13) 72	3	מבני משק	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה ו-12.5 מ"ר ממ"ד או לפי הוראות פקע"ר.

(2) ל"ר.

(3) לא רלוונטי.

(4) כמסומן בתשריט, למעט חניה ומחסן חיצוני בקו בנין 0.0 מ' בצד אחד בלבד.

(5) כמסומן בתשריט ומחסן חיצוני בקו בנין 0.0 מ'.

(6) למעט חניה בקו בנין 0.0 מ' בתנאי פתיחת השער בתחום המגרש.

(7) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.

(8) מתייחס לשתי יחידות הדיור (בן ממשיך + יחידת הורים), ויחושבו ליחידה הגדולה לפי 35 מ"ר עבור שתי חניות, עד 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"דים או לפי הוראות פקע"ר. ליחידת ההורים 12.5 מ"ר לממ"ד או לפי הוראות פקע"ר.

(9) שטח עיקרי נוסף לשטח המצוין מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שיבנה בתחום היקף קומת הקרקע של היחידה העיקרית.

(10) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.

(11) 1. לפי בר/40 - 30% משטח 2301 מ"ר חצר המגורים. לפי בר/2020 - עד 500 מ"ר מתוך זה יותר בשימוש לפעילות לא חקלאית.

2. המרחק בין מבני המשק למבנה המגורים יקבע על פי אישור משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית..

(12) או עפ"י חוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.

(13) כחלק מכל האזור החקלאי בנחלה.

(14) 60% מהשטח החקלאי לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים..

(15) עפ"י המרחקים הרשומים בטבלאת ההצבה וחוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.

(16) ושמירת מרחקים ממגורים על פי אישור משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
2. הכנת תצ"ר ע"י המגיש/היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
3. מבנה חקלאי יבנה רק באישור משרד החקלאות.

6.2 חניה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בתחום כל מגרש.

6.3 ניקוז

1. קליטת מי נגר עיליים:
 - א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.
 2. ניקוז: מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז ההיקפית בישוב.

6.4 ביוב

1. חיבור לתשתיות הרשות במנותק מתא שטח שכן.
2. חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע באחריות בעל הזכות במגרש ובכפוף לאישור המועצה.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת תיקון 89 סעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15